

ДОГОВОР № <НомерДоговора>/1
на управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества
многоквартирного дома

Санкт-Петербург

<ДатаДоговора>

Г-н(жа) <ФИО>, являющийся(-ая) владельцем квартиры (нежилого помещения) №<НомерКвартиры> (далее – Помещение) в многоквартирном доме по адресу: <Адрес>, (далее – Домовладелец), с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис», в лице генерального директора **Винник Аллы Эмильевны**, действующего на основании Устава, (далее – Управляющая организация), с другой стороны (далее вместе – Стороны), заключили настоящий договор (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1 Управляющая организация по заданию Домовладельца обязуется в течение срока действия Договора за плату оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме по адресу: <Адрес>, (далее – Дом), организовывать предоставление коммунальных услуг Домовладельцу, в том числе выступая в качестве агента, осуществлять иную направленную на достижение целей управления Домом деятельность в соответствии с Договором, а Домовладелец обязуется оплачивать услуги и выполнять иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

В части обеспечения коммунальными услугами Управляющая организация может выступать в качестве агента третьих лиц (в частности, ЗАО «ЮИТ Лентек»), но действует от своего имени в отношениях с Домовладельцем.

1.2 К общему имуществу Дома относится следующее имущество:

(а) помещения в Доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Доме оборудование (технические подвалы);

(б) иные помещения в Доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в Доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

(в) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции Дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

(г) земельный участок, на котором расположен Дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства Дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен Дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

1.3 Состав общего имущества Дома в соответствии с документами государственной технической инвентаризации и технического учета указан в Приложении № 7 к Договору.

2. Права Сторон

2.1 Домовладелец имеет право:

2.1.1 Получать услуги установленного качества, оказываемые Управляющей организацией или организациями (далее – Организации), привлеченными Управляющей организацией для управления, коммунального обеспечения, содержания и технического обслуживания Дома.

2.1.2 На устранение недостатков, предоставляемых Управляющей организацией и/или Организацией в сроки, установленные действующим законодательством.

- 2.1.3 На изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, платы за коммунальные услуги, в случае оказания услуги и выполнения работ ненадлежащего качества и/или с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- 2.1.4 Получать от Управляющей организации платежные документы, справки со сведениями о регистрации и характеристиках Помещения.
- 2.1.5 Получать сведения о деятельности Управляющей организации, связанной с управлением Домом и исполнением настоящего Договора.
- 2.2 Управляющая организация имеет право:**
 - 2.2.1 Привлекать для исполнения своих обязательств по настоящему Договору специализированные организации, в том числе по агентскому договору.
 - 2.2.2 Самостоятельно, либо силами привлеченных организаций, осуществлять контроль состояния инженерного оборудования в Помещении Домовладельца путем проведения плановых осмотров. О проведении плановых осмотров Управляющая организация обязана уведомить Домовладельца не менее чем за одни сутки до проведения осмотра.
 - 2.2.3 Проводить внеплановые осмотры и работы в Помещении Домовладельца при локализации или устранении последствий аварий.
 - 2.2.4 Проводить проверку правильности снятия Домовладельцем показаний приборов учета в порядке, установленном действующим законодательством.
 - 2.2.5 Ограничивать или приостанавливать предоставление услуг по настоящему Договору (в том числе, выдачу справок) в случае несвоевременной и/или в неполном объеме оплаты более двух месяцев (последовательно или суммарно). Ограничение или приостановление предоставления коммунальных услуг осуществляется в случаях и в порядке, установленных действующим законодательством.
 - 2.2.6 Организовывать доступ (проникновение) в Помещение Домовладельца при его отсутствии в случае возникновения опасности для граждан, их имущества и имущества Дома (поломка и/или повреждение инженерного и иного оборудования, пожар и т.п.) в присутствии двух свидетелей из числа проживающих в Доме и сотрудника правоохранительных органов.
 - 2.2.7 Заключать договоры на размещение рекламы на Доме, а также на сдачу в аренду части несущих и ограждающих конструкций, крыши с направлением полученных средств на благоустройство Дома.
 - 2.2.8 Инициировать проведение общих собраний собственников (будущих собственников) помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома, в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации.

3. Обязанности Сторон

- 3.1 Управляющая организация обязана обеспечить:**
 - 3.1.1 Проведение периодических осмотров общих конструктивных элементов здания, инженерных систем и оборудования Дома, придомовой территории и элементов внешнего благоустройства.
 - 3.1.2 Проведение технического обслуживания мест общего пользования Дома, общих инженерных систем и оборудования Дома, а также, в случае необходимости, аварийных работ.
 - 3.1.3 Надлежащее санитарное содержание подъездов, вестибюлей, тамбуров, лестничных клеток, кабин лифтов и других мест общего пользования Дома, а также придомовой территории.
 - 3.1.4 Подготовку Дома, его оборудования и придомовой территории к эксплуатации в осенне-зимний и весенне-летний сезоны.
 - 3.1.5 Заключение договоров на коммунальное обеспечение Дома, с учетом степени благоустройства Дома, с организациями-поставщиками, в том числе: ОАО «Ленэнерго», ГУП «ТЭК СПб», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», и др., а также на техническое обслуживание инженерных систем Дома (лифт, АППЗ, ВПВ, система дымоудаления и подпора воздуха, ИТП, повысительные насосы, ГРЩ, кабельное телевидение, диспетчерская связь, и др.), вывоз бытового и строительного мусора.
- При исполнении своих обязательств по настоящему Договору Управляющая организация вправе привлекать третьих лиц. Применительно к предоставлению коммунальных услуг (таких как теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и пр.) Управляющая организация выступает как комиссионер Домовладельца, вступая в отношения со специализированными организациями-поставщиками ресурсов.
- 3.1.6 Проведение текущего ремонта общего имущества Дома (инженерных сетей, оборудования, несущих конструкций).

- 3.1.7 Расчет ежемесячных платежей на основе заключенных договоров и затрат Управляющей организации и/или Организаций согласно раздела 4 настоящего Договора.
- Документы для оплаты Управляющая организация предоставляет Домовладельцу через почтовый ящик не позднее 20 (Двадцатого) числа месяца.
- 3.1.8 Организацию приема и оформления документов для регистрации по месту пребывания и месту жительства, ведение соответствующего делопроизводства, выдачу справок о регистрации и характеристике квартир. При этом непосредственную регистрацию по месту жительства осуществляют уполномоченные государственные органы.
- 3.1.9 Контроль за своевременным внесением установленных обязательных платежей и взносов собственниками и владельцами помещений в Доме.
- 3.1.10 Ведение оперативного делопроизводства, проведение регулярных приемов по вопросам, касающимся исполнения настоящего Договора.
- 3.1.11 Своевременное информирование Домовладельца об изменении качества услуг.
- 3.1.12 Демонтаж рекламных конструкций, а также не соответствующих нормативным требованиям вывесок, размещенных на Доме без согласия Управляющей организации.
- 3.1.13 Раскрытие информации в соответствии с требованиями законодательства, в том числе, предоставление отчета о деятельности Управляющей организации не позднее 01 мая года следующего за отчетным, путем вывешивания отчета на информационном стенде.
- 3.2 Домовладелец обязан:**
- 3.2.1 Использовать Помещение в соответствии с его назначением, согласно действующим правилам пользования жилыми помещениями, иными обязательными правилами и нормами действующего законодательства.
- 3.2.2 При обнаружении неисправностей в Помещении и/или в Доме в целом, немедленно принимать меры по их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них Управляющей организации или уполномоченным ей организациям.
- 3.2.3 Содержать в чистоте и порядке подсобные помещения, балконы и лоджии, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и других местах общего пользования, выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специальные места, определенные Управляющей организацией.
- 3.2.4 Не сбрасывать в систему канализации мусор, твердые бытовые и строительные отходы, не сливать жидкие пищевые и не сбрасывать любые строительные отходы в мусоропровод.
- 3.2.5 Соблюдать правила пожарной и электробезопасности при пользовании электрическими и иными приборами, не устанавливать самодельные предохранительные устройства, не загромождать пожарные гидранты, коридоры, проходы, лестничные клетки, запасные выходы, лоджии, балконы, не производить самовольного подключения (отключения) к (от) общедомовой сети радиовещания и/или передачи телевизионного сигнала.
- 3.2.6 Производить переустройство и перепланировку Помещения, террас, участков эксплуатируемой кровли, а также установку навесного оборудования на фасаде и иных элементах благоустройства Дома только с разрешения Межведомственной комиссии при Администрации Красносельского района, при наличии утвержденного в установленном порядке проекта.
- Контролировать производство и качество работ по перепланировке и/или переустройству, качество используемых при этом материалов, наличие соответствующих сертификатов, лицензий, допусков. Согласование переустройства или перепланировки в уполномоченных государственных органах Домовладелец осуществляет самостоятельно и за свой счет.
- 3.2.7 В течение трех дней с момента, осуществления перепланировки и/или переустройства Домовладелец обязан предоставить Управляющей организации документы, необходимые для внесения соответствующих изменений в техническую документацию Дома.
- 3.2.8 Допускать в Помещение в дневное время, а при авариях и в ночное время, представителей Управляющей организации или уполномоченных ею Организаций для проведения осмотра конструкций, инженерного и иного оборудования, технических устройств и устранения возможных неисправностей, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.
- 3.2.9 Допускать в Помещение представителей Управляющей организации для проверки правильности снятия Домовладельцем показаний приборов учета, в порядке, установленном действующим законодательством и настоящим Договором.
- 3.2.10 Оплачивать потребленные коммунальные ресурсы, а также расходы на управление, содержание и техническое обслуживание, страхование общего имущества Дома, пропорционально общей площади Помещения согласно расчету (Приложение № 2 к Договору). Перечень эксплуатационно-коммунальных услуг указан в Приложении № 3 к Договору. Оплата

холодного и горячего водоснабжения, а также водоотведения при наличии приборов учета производится в соответствии с Приложением № 4 к Договору.

3.2.11 Участвовать в расходах по капитальному ремонту общего имущества Дома, расходах по развитию придомовой территории и внутренних коммуникаций Дома, а также охранной инфраструктуры путем внесения целевых платежей. Перечень услуг, работ и иных функций по содержанию и ремонту общего имущества Дома указан в Приложении № 3 к Договору.

3.2.12 Обеспечивать за свой счет:

(а) обслуживание и текущий ремонт электросетей, электроприборов, охранно-противопожарных и других слаботочных устройств, инженерных коммуникаций и внутриквартирного оборудования от границ раздела эксплуатационной ответственности согласно Приложению №1 к Договору;

(б) уборку снега и наледи, обслуживание и текущий ремонт участков эксплуатируемой кровли, имеющейся в собственности Домовладельца, уборку и ремонт ступеней, крылец при входах в Помещение (при их наличии);

(в) проведение сертификации, получение допуска в эксплуатацию электроустановки нежилого помещения, пломбирование электросчетчика инспектором энергоснабжающей организации (распространяется на владельцев квартир) в случае если электромонтажные работы проводились силами Домовладельца и вне состава основного проекта.

3.2.13 Возмещать затраты организации, несущей расходы по энергоснабжению Помещения, в порядке, установленном Договором, для чего самостоятельно ежемесячно снимать показания счетчиков электроэнергии, холодной и горячей воды и заполнять справку установленной формы, в соответствии с Приложением № 4 к Договору.

3.2.14 В случае неполучения документов для оплаты в срок, указанный в п. 3.1.7 Договора, Домовладелец обязан явиться в течение 10 (Десяти) рабочих дней за их дубликатами к управляющему в часы приема.

3.2.15 В случае если Помещение передано Домовладельцу без отделки, оплатить вывоз строительного мусора, связанного с первичной отделкой Помещения (уборка территории, связанная с отделкой Помещения) на основании отдельного договора.

3.2.16 Организовать самостоятельно, или при посредничестве Управляющей организации, за свой счет вывоз строительного мусора, образующегося в связи с вторичным и последующим ремонтом (перепланировкой, другими строительными работами) в Помещении.

3.2.17 Не снимать датчики системы автоматической противопожарной защиты, установленные в Помещении и не отключать подходящие к ним провода. Снятие датчиков возможно только при наличии разрешения соответствующего инспектора пожарной службы и только специалистами специализированной обслуживающей организации.

В случае необходимости временного снятия или установки датчиков Домовладелец обязан письменно обратиться к управляющему для получения соответствующего разрешения.

3.2.18 При передаче прав собственности на Помещение Домовладелец обязан предупредить нового собственника об имеющихся правах и обязательствах по содержанию и техническому обслуживанию Помещения и Дома, а также письменно предупредить Управляющую организацию о смене собственника, предоставив о нем информацию. Полностью выполнить обязанности по настоящему Договору до передачи прав собственности на Помещение новому собственнику.

4. Порядок расчетов

4.1 Домовладелец участвует в расходах по техническому обслуживанию, коммунальному обеспечению и содержанию общего имущества Дома с даты подписания акта приема-передачи квартиры (помещения), пропорционально размеру общей площади Помещения.

4.2 Сумма платы по Договору состоит из платы за содержание и ремонт общего имущества Дома, включая плату за организацию управления Домом (в том числе с участием уполномоченных Организаций), содержанию, страхованию, текущему и капитальному ремонту общего имущества ДOME, а также платы за коммунальные услуги.

4.3 Сумма платы по настоящему Договору может быть изменена Управляющей организацией в одностороннем порядке с уведомлением Домовладельца и обоснованием по следующим причинам и на следующую величину:

(а) величину изменения тарифов на коммунальные ресурсы, согласно распоряжениям государственных органов;

(б) величину, соразмерную изменениям периодичности, объема или качества услуг, предоставляемых по настоящему Договору Управляющей организацией, произведенным согласно обязательным требованиям нормативных актов, а также предписаний государственных органов,

при условии, что такие требования/предписания влекут изменение соответствующих расходов Управляющей организации;

(в) величину изменения цен организаций-монополистов (радио и размещение отходов).

Во всех остальных случаях Управляющая организация может изменить сумму платы по настоящему Договору только на основании решения общего собрания собственников помещений в Доме.

4.4 Управляющая организация уведомляет Домовладельца о корректировке суммы платы по настоящему Договору в индивидуальном или коллективном порядке (вывешивая объявление на информационных стендах) не позднее, чем за месяц до её проведения. С документами, послужившими основанием для корректировки, Домовладелец имеет право ознакомиться у Управляющего.

4.5 Домовладелец должен производить оплату по Договору ежемесячно. Срок внесения платежа – до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

4.6 Оплату по настоящему Договору Домовладелец производит на расчетный счет Управляющей организации на основании выставляемого ему счета (квитанции).

4.7 При наличии у Домовладельца льгот по оплате содержания и коммунального обеспечения Помещения, в случае регистрации по месту жительства по адресу Дома, Домовладелец вправе осуществлять оплату с учетом имеющейся льготы, заблаговременно предоставив Управляющей организации документы, подтверждающие льготу.

5. Особые условия

5.1 Обязанности, установленные пунктом 3.1 Договора, Управляющая организация осуществляет либо самостоятельно, либо посредством заключения от своего имени, но за счет и в интересах Домовладельца, договоров со специализированными обслуживающими организациями.

5.2 Договор на телефонизацию Помещения, подключение интернета, а после заключения договора между Управляющей организацией и энергоснабжающей организацией – на оплату электроэнергии, Домовладелец заключает самостоятельно.

Допуск представителей лицензированных организаций, выполняющих работы по подключению, производится Управляющей организацией по предварительной заявке Домовладельца.

5.3 Домовладелец несет ответственность за сохранность охранно-противопожарных устройств, расположенных внутри Помещения, счетчиков и пломб на них.

5.4 Заявки, жалобы и замечания, касающиеся исполнения настоящего Договора подаются в письменной форме в диспетчерскую службу и регистрируются в «Журнале заявок и замечаний».

Срок исполнения заявки зависит от ее категории (аварийная, гарантийная, относящаяся к Помещению Домовладельца, либо к общему имуществу Дома и т.п.) и требований, установленных действующим законодательством.

Письменный ответ на письменное обращение Домовладельца предоставляется Управляющей организацией в течение 15 (Пятнадцати) дней с даты получения заявления.

5.5 Для надлежащего технического, противопожарного, экологического и санитарного состояний Дома, а также во избежание попадания в мусоропровод строительного мусора, Управляющая организация обязуется заварить мусоросборные емкости до окончания проведения собственниками (будущими собственниками) отделочных работ в своих квартирах (помещениях). Мусоропровод в подъезде Дома подлежит открытию после окончания проведения собственниками (будущими собственниками) отделочных работ во всех квартирах (помещениях) подъезда и волеизъявления на то не менее 50% (Пятидесяти процентов) собственников (будущих собственников) помещений в подъезде.

5.6 Для предотвращения аварийных ситуаций в период отсутствия Домовладельца в течение длительного времени Домовладельцу необходимо сообщить Управляющей организации контактный телефон лица (родственника, знакомого), имеющего возможность обеспечить доступ в Помещение Домовладельца.

5.7 В случае самовольного нарушения проектного состояния квартирной электроустановки Помещение может быть отключено от электроснабжения.

5.8 При неготовности электроустановки Домовладельца, согласно пункту 3.2.12 Договора, ко времени проведения сертификации по Дому, в случае самовольного нарушения проектного состояния электроустановки Помещения, Помещение может быть отключено от электроснабжения в порядке, установленном действующим законодательством.

5.9 В случае передачи Управляющей организацией всех или части функций по техническому обслуживанию Дома уполномоченной Организации, Управляющая организация вправе передать такой Организации необходимую техническую документацию на Дом.

6. Ответственность Сторон

- 6.1 Управляющая организация несет ответственность за самостоятельно предоставляемые услуги по Договору в соответствии с действующим законодательством, не отвечая за действия третьих лиц, оказывающих услуги непосредственно Домовладельцам.
- 6.2 Управляющая организация не несет ответственность за услуги, предоставляемые организациями-поставщиками энергоресурсов (п. 3.1.5 Договора). В случае недопоставки услуг сторонними организациями и оформления с ними документации по соответствующему перерасчету, Управляющая организация обеспечивает перерасчет ежемесячных платежей для Домовладельца за соответствующий период.
- 6.3 Управляющая организация не несет ответственность за снижение качества предоставляемых услуг, возникшее по вине Домовладельца и/или иных собственников (владельцев) других помещений в Доме при ненадлежащем исполнении ими обязанностей, указанных в пунктах 3.2.1 и 3.2.6 Договора.
- 6.4 В случае ненадлежащего исполнения Домовладельцем обязанностей, установленных пунктами 3.2.1 и 3.2.6 Договора, Домовладелец по представлению Управляющей организацией может быть привлечен к ответственности в соответствии с действующим законодательством.
- 6.5 В случае нанесения Домовладельцем или лицами, занимающими Помещение, вреда общему имуществу Дома и/или имуществу третьих лиц, Домовладелец возмещает расходы, необходимые на ремонт или замену испорченного оборудования или имущества, а так же несет ответственность перед третьими лицами по причиненным убыткам в соответствии с действующим законодательством.
- 6.6 В случае просрочки платежей Управляющая организация вправе принять меры по ограничению и/или ограничению коммунального обеспечения Помещения Домовладельца в соответствии с действующим законодательством, а также приостановить или ограничить оказание иных услуг по настоящему Договору.
- 6.7 Домовладелец несет ответственность за несоблюдение или ненадлежащее соблюдение находящимися в его Помещении лицами прав пользования жилыми помещениями, иных обязательных правил и норм, касающихся использования и содержания Помещения и общего имущества Дома.
- 6.8 Ответственность за возможный ущерб, нанесенный Домовладельцу в результате проникновения в Помещение в случае, предусмотренном пунктом 2.2.6 Договора, несет виновник возникновения аварийной ситуации.
- 6.9 При нарушении Домовладельцем сроков внесения платежей, Домовладелец оплачивает пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка России от суммы задолженности за каждый день просрочки. При внесении Домовладельцем в установленный срок части платы, пени начисляются на невнесенную в установленный срок сумму.
- 6.10 Задолженность по платежам взыскивается Управляющей организацией с Домовладельца в соответствии с действующим законодательством в бесспорном порядке. Сумма платежа, недостаточная для исполнения денежного обязательства полностью, погашает, прежде всего, издержки Управляющей организации по получению исполнения (в том числе, судебные издержки), затем – пени, а в оставшейся части – основную сумму долга.
- 6.11 В случае расторжения Договора по любым основаниям или прекращения действия Договора в связи с истечением срока его действия, Управляющая организация имеет право взыскания задолженности домовладельцев за фактически оказанные услуги.
- 6.12 При нарушении Домовладельцем обязанностей, установленных пунктом 3.2.17 Договора, Домовладелец обязан уплатить Управляющей организации штраф в размере 1 000 (Одной тысячи) рублей, а также возместить (уплатить) возможные расходы (штрафы) за ложный вызов пожарной службы, и иные штрафы, наложенные пожарной службой.

7. Срок действия Договора

- 7.1 Стороны установили, что Договор вступает в силу с момента подписания Сторонами и распространяет свое действие на отношение Сторон, возникшие с момента подписания акта приема-передачи квартиры (помещения).
- 7.2 Договор заключен сроком на 5 (Пять) лет. Договор прекращает свое действие с утратой права собственности Домовладельца на Помещение.
- 7.3 Договор может быть изменен или расторгнут в соответствии с действующим законодательством.
- 7.4 В случае уменьшения размера платы собственников (будущих собственников) помещений в Доме решением, принятым общим собранием собственников (будущих собственников) помещений в Доме без учета предложений Управляющей организации, Управляющая

организация вправе отказаться от исполнения настоящего Договора в одностороннем внесудебном порядке. В этом случае Договор прекращается по истечении 60 (Шестидесяти) дней с момента извещения собственников (будущих собственников) помещений в Доме, путем размещения письменного уведомления на информационных стендах, расположенных в Доме.

7.5 В случае если за 30 (Тридцать) дней до истечения срока действия Договора общим собранием собственников (будущих собственников) помещений в Доме, не будет принято решение о прекращении настоящего Договора в связи с истечением срока его действия, то Договор считается продленным на 5 (Пять) лет на тех же условиях.

8. Контроль и рассмотрение споров

8.1 Домовладелец вправе проверять ход и качество оказания услуги и выполнения работ по настоящему Договору, не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Управляющей организации или уполномоченных ей организаций.

8.2 Споры и разногласия между Сторонами, возникающие в связи с исполнением и расторжением настоящего Договора, разрешаются путем переговоров.

8.3 В случае невозможности разрешения разногласий путем переговоров, они передаются на рассмотрение суда в соответствии с действующим законодательством.

9. Заключительные положения

9.1 Домовладелец поставлен в известность, что Дом возведен по индивидуальному проекту и имеет в своем составе специальное инженерное оборудование, требующее соответствующего сервисного обслуживания.

9.2 Настоящий Договор составлен в двух экземплярах – по одному для каждой из Сторон, имеющих равную юридическую силу.

10. Приложения к Договору

Приложение №1. Акт разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности инженерного оборудования.

Приложение №2. Тарифы (размер обязательных платежей) по оплате за управление, техническое обслуживание, содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг.

Приложение №3. Перечень эксплуатационно-коммунальных услуг.

Приложение №4. Порядок учета коммунальных услуг по индивидуальным приборам учета.

Приложение №5. Обязательство по проведению ремонтно-строительных работ.

Приложение №6. Система охраны дома и придомовой территории.

Приложение №7. Система видеонаблюдения дома и придомовой территории.

Приложение №8. Состав общего имущества многоквартирного дома.

Приложение №9. Регламент санитарного содержания придомовой территории и мест общего пользования.

11. Реквизиты и подписи Сторон

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ООО «ЮИТ Сервис»

Адрес: 197374, Санкт-Петербург, Приморский пр., д. 54, корп. 1, лит. А

ИНН 7814422759

Р/сч. № 40702810801100010450

в Санкт-Петербургском филиале ОАО "НОРДЕА БАНК" г. Санкт-Петербург, корреспондентский счет № 30101810900000000868, БИК 044030868

ОКПО 89007704

КПП 781401001

ОГРН 1089848022967

ОКВЭД 70.32 40.2 40.30.14 40.30.4 40.30.5

45.2 45.21.4 45.21.6 45.21.7 45.22 45.3 45.31

45.32 45.33 45.34 70.32.1 70.32.2

ДОМОВЛАДЕЛЕЦ

<ФИО>

<Паспорт>

Зарегистрирован: <Прописка>

Адрес для корреспонденции: <ФактПроживание>

Тел. дом: <ТелДом>

Тел. моб.: <ТелМоб>

(подпись)

Винник А. Э.

(Иванова С.М. по доверенности №144 от 01.03. 2013 г.)

АКТ

разграничения эксплуатационной ответственности по обслуживанию инженерного оборудования многоквартирного дома между «Домовладельцем» и «УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ»

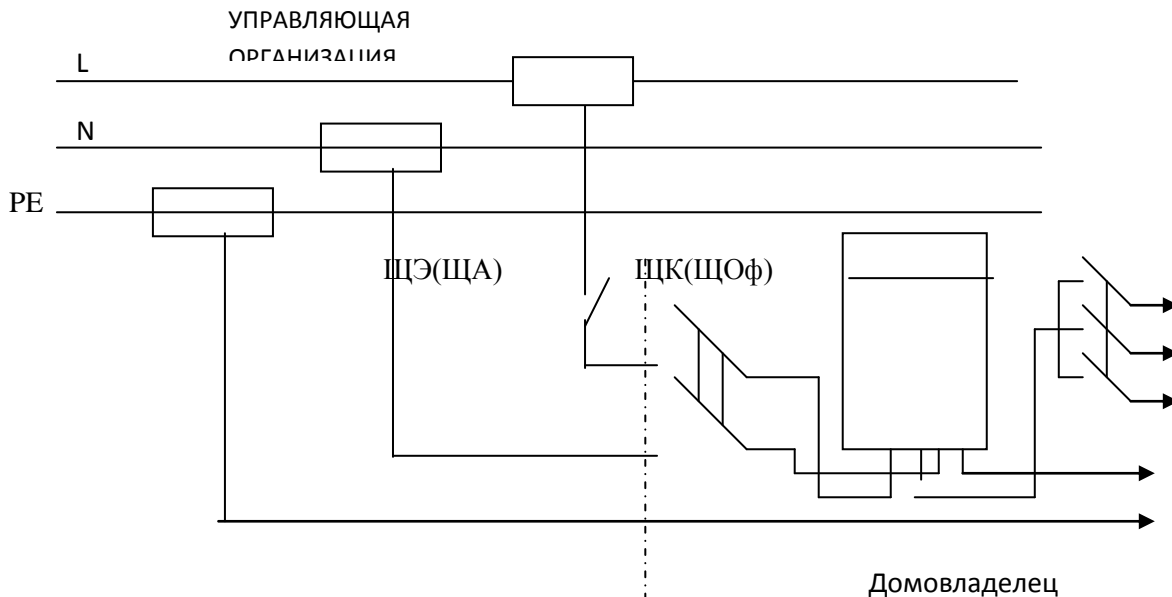
Точкой разграничения общей долевой собственности и собственности владельцев квартиры (офиса) является **точка отвода инженерных сетей** к квартире (офису) от общедомовых систем. В связи с этим устанавливаются следующие границы эксплуатационной ответственности сторон:

Границей эксплуатационной ответственности по электроснабжению:

являются точки присоединения жил вводного эл. кабеля (фазная (L), нулевая (N) и заземляющая (PE)) к клеммам электрооборудования квартирного (офисного) эл. щита Домовладельца.

Электрооборудование квартирного (офисного) эл. щита, провода, кабели и электрооборудование внутри квартиры (офиса) обслуживает Домовладелец.

Стойковый (межэтажный) эл. кабель, отходящий эл. кабель к квартирному (офисному) эл. щиту, этажный электрощит и точку присоединения жил вводного эл. кабеля к клеммам электрооборудования квартирного (офисного) эл. щита обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ.

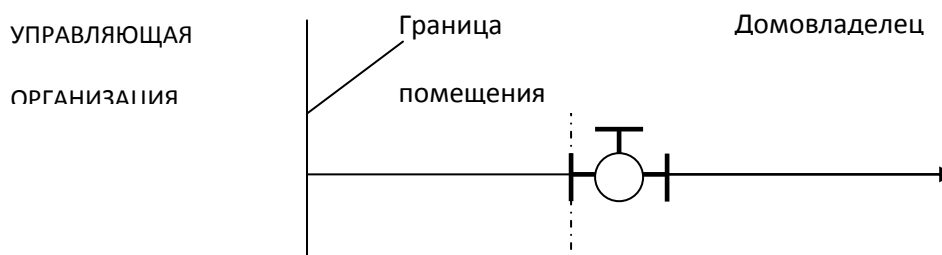


----- Граница раздела обслуживания по электроснабжению между Домовладельцем и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

Примечание.* На балансе у Домовладельца (Собственника) находится электрооборудование квартиры (офиса) и кабельная линия электроснабжения от ЩЭ - эл. щита этажного (ЩА-арендаторов) до ЩК- эл. щита квартирного (ЩОф- эл. щита офиса).

Границей ответственности по холодному и горячему водоснабжению.

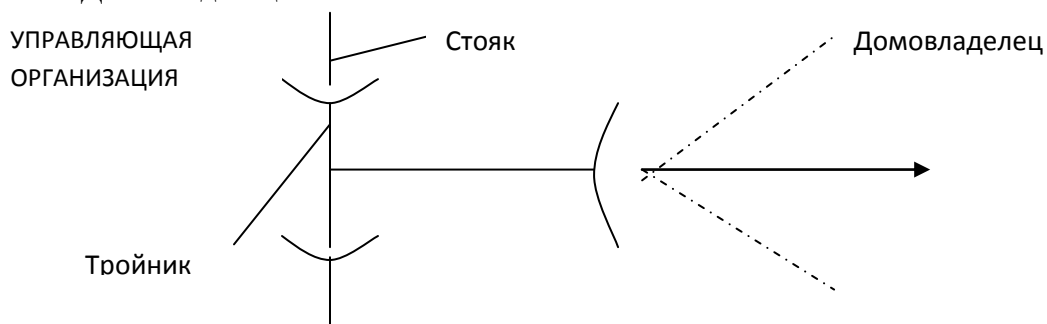
Для горизонтальной (коллекторной) системы водоснабжения - точка первого резьбового соединения от подающего и обратного трубопроводов водоснабжения в квартире. Коллектор, запорную арматуру, расположенные в коллекторном шкафу на этажной площадке, а также трубопровод первого резьбового соединения обслуживает Управляющая организация. Точку присоединения, первый расположенный от трубопровода кран и всю водопроводную разводку далее, обслуживает Домовладелец.



Граница раздела обслуживания по водоснабжению между Домовладельцем и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

Границей ответственности по водоотведению.

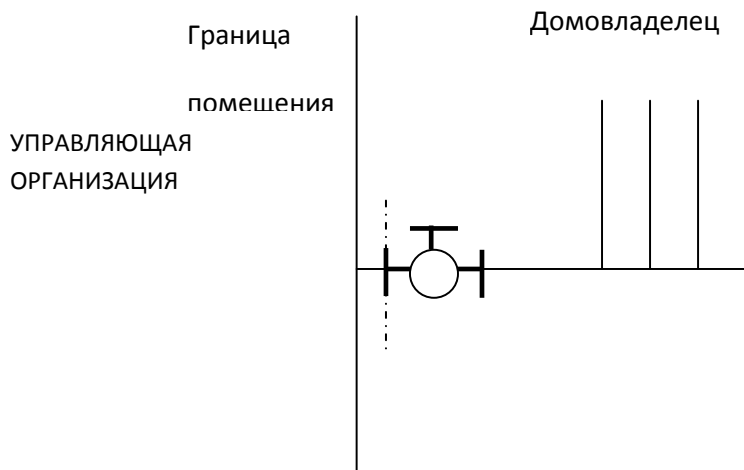
Является точка присоединения отводящей трубы системы водоотведения квартиры к тройнику транзитного стояка общедомовой системы водоотведения. Тройник транзитного канализационного стояка и сам стояк обслуживает Управляющая организация. Точку присоединения и всю дальнейшую канализационную разводку обслуживает Домовладелец.



Граница раздела обслуживания по водоотведению между Домовладельцем и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ -----

Границей ответственности по теплоснабжению

Для горизонтальной (коллекторной) системы отопления - точка первого резьбового соединения от подающего и обратного трубопроводов теплоснабжения в коллекторном шкафу в квартире. Коллектор и запорно-регулирующую арматуру, расположенную в коллекторном шкафу на этажной площадке, а также трубопровод до первого резьбового соединения в квартире обслуживает Управляющая организация. Точку присоединения, первый расположенный от трубопровода кран и всю теплопроводную разводку внутри квартиры обслуживает Домовладелец.



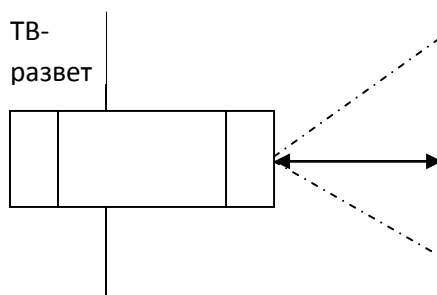
----- Граница раздела обслуживания по теплоснабжению между Домовладельцем и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

Границей ответственности по телевидению

является точка присоединения F-коннектора отходящего в квартиру TV-кабеля от соединительной клеммной колодки, стоящей после стояковой лестничной разводки.

Отходящий TV-кабель к квартире и вся внутриквартирная телевизионная разводка обслуживается Домовладельцем.

Стояковый TV-кабель и ответвитель обслуживается Управляющей организацией.

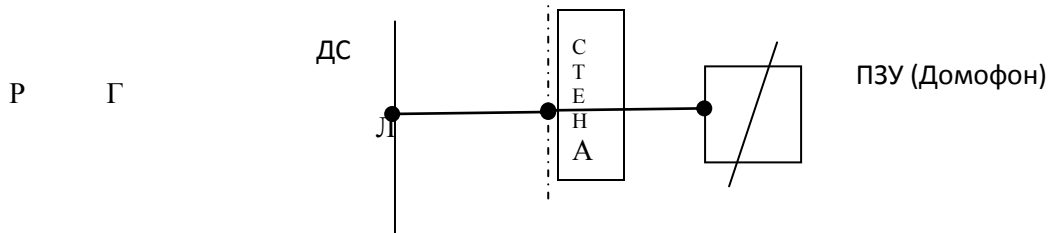


----- Граница раздела обслуживания по телевидению между Домовладельцем и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

Границей ответственности по переговорно-замочному устройству (ПЗУ)

является точка «Г» пересечения со стеной (на вводе линии (Л) в помещение Домовладельца) отходящей кабельной (или проводной) линии Л от разветвителя Р к квартирному блоку ПЗУ. Квартирный блок ПЗУ, (установленный внутри квартиры), кабельную (или проводную) линию внутри квартиры к квартирному блоку ПЗУ обслуживает Домовладелец. Магистральный кабель (ДС - домофонная сеть), кабельную (или проводную) линию Л от разветвителя Р до точки пересечения со стеной (Г) и разветвитель Р (клемную колодку) обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ.

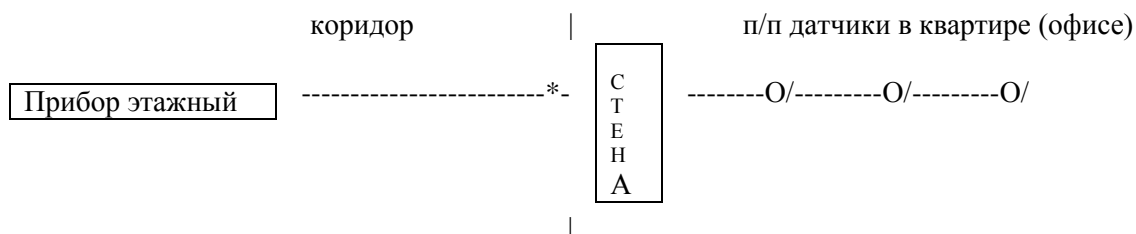
Помещение
собственника



----- - Граница раздела обслуживания по ПЗУ между Домовладельцем и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

Границей ответственности по системе автоматической противопожарной защите (АППЗ)

Является точка (*) пересечения линии, проходящей по наружной стене в месте ввода кабельной (проводной) линии к п/пожарным датчикам, находящихся в квартире (офисе). Кабельная (проводная) линия от ввода в квартиру (офис) к п/пожарным датчикам и сами датчики, находящиеся в квартире (офисе), обслуживаются Домовладельцем. Остальные элементы **системы автоматической противопожарной защите (АППЗ)** обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ.



**Граница
эксплуатационной ответственности по системе приточно-вытяжной вентиляции офисных
помещений (для нежилых помещений)**

**Граница эксплуатационной ответственности приточно-вытяжной вентиляции по системе
теплоснабжения**

Управляющая компания отвечает за подачу теплоносителя до шаровых вентилей (1), расположенных на прямом и обратном трубопроводах системы теплоснабжения вентиляционных установок. Границей ответственности являются первые фланцы шаровых вентилей системы теплоснабжения приточно-вытяжной вентиляции офисного помещения.

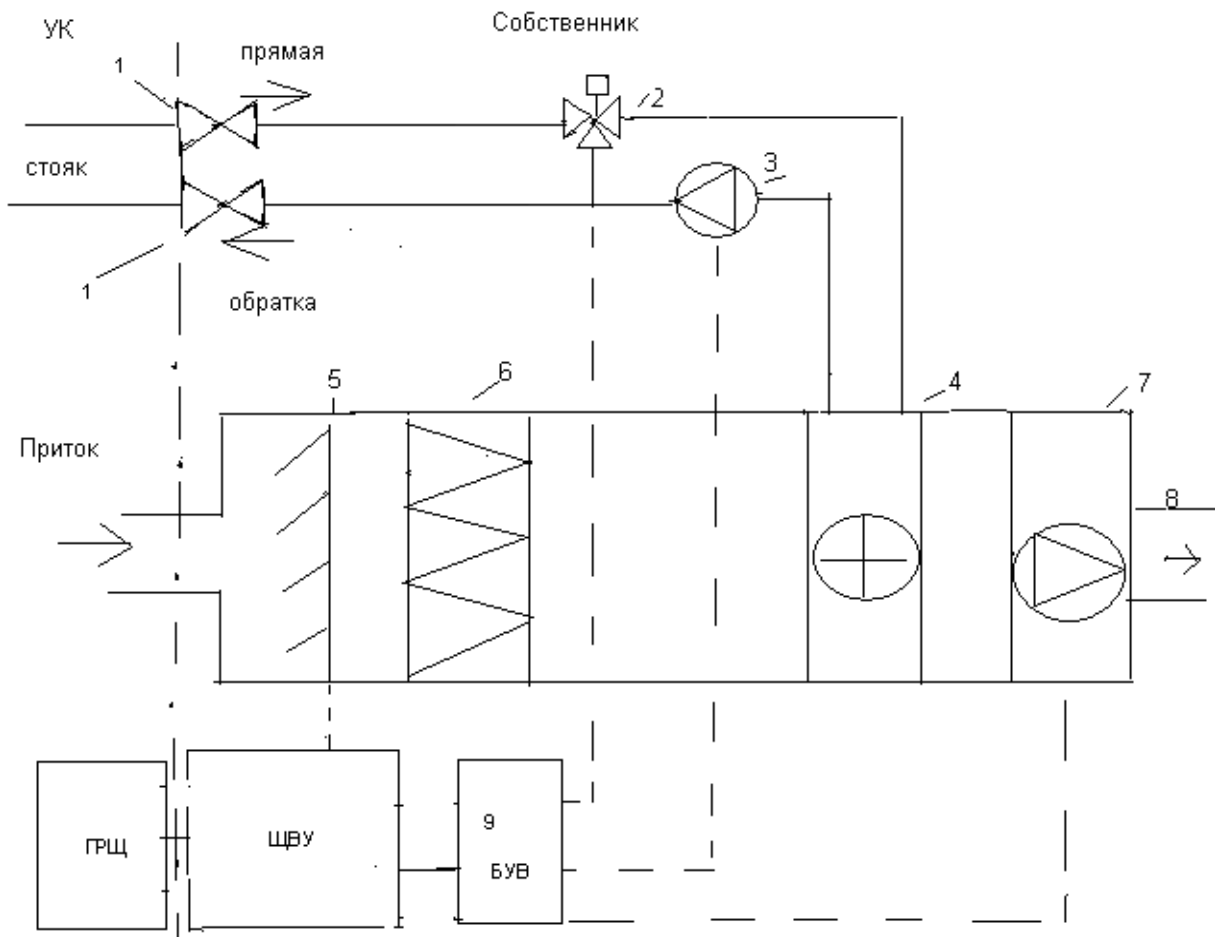
Приточно-вытяжную вентиляцию офисного помещения после первых фланцев шаровых вентилей до отопительно-приточной установки включительно обслуживает Домовладелец.

Транзитные стояки, прямые и обратные трубопроводы до первых фланцев шаровых вентилей системы теплоснабжения приточно-вытяжной вентиляции, обслуживает УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ.

**Граница эксплуатационной ответственности приточно-вытяжной вентиляции по системе
электрооборудование**

Граница эксплуатационной ответственности между собственником офисного помещения (Домовладельцем) и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ, находится в вводно-учётном щите офисного помещения на кабельных наконечниках кабельной линии отходящей в сторону щита «арендаторов» ГРЩ жилого дома.

На балансе собственника офисного помещения (Домовладельца) находятся: кабельная линия от ГРЩ до вводно-учётного щита офисного помещения, вводно-учётный щит офисного помещения, электроустановка офисного помещения, в том числе электрооборудование приточно-вытяжной вентиляции.



1. Шаровой вентиль
2. Трёх ходовой клапан с приводом
3. Циркуляционный насос
4. Теплообменник
5. Воздушная заслонка
6. Фильтр
7. Электродвигатель с вентилятором
8. Воздуховод
9. Блок управления вентиляции

----- —·—·—·— Граница раздела обслуживания по приточно-вытяжной вентиляции между Домовладельцем и УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

**ДОМОВЛАДЕЛЕЦ
<ФИО>**

Винник А. Э.
 (Иванова С.М. по доверенности №144
 от 01.03. 2013 г.)

 (подпись, дата)

Приложение № 2
К договору № <НомерДоговора>/1 от <ДатаДоговора>

Тарифы (размер обязательных платежей)
по оплате за управление, техническое обслуживание,
содержание и ремонт общего имущества многоквартирного
дома и предоставление коммунальных услуг

№ п/п	Вид платежа	Основание	Тариф	Ед.изм.	Примечание
1.	Содержание общего имущества дома	Договор	3,39	Руб/кв.м	Обслуживание дома: круглосуточная работа диспетчерской службы, работа линейного персонала на объекте (сантехник, электрик, плотник) ,вывоз снега, сброс снега с козырьков, размещение ковров в парадных
2.	Санитарное содержание придомовой территории	Договор	2,40	Руб/кв.м	Уборка придомовой территории (6 раз в неделю), покос травы, механизированная уборка территории, мытье фасадов.
3.	Уборка мест общего пользования (МОП)	Договор	2,15	Руб/кв.м	Уборка МОП (ежедневно 1 этаж, 2 раза в неделю выше 1 этажа), мытье окон. Только жилые помещения
4.	Холодная вода для жилых помещений	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №374-р от29.12.2011 (с 01.09.2012) Распоряжение Комитета по тарифам №422-р от 30.11.2012	17,72	Руб./куб.м	После регистрации и опломбировании водосчетчиков расчет производится, исходя из фактического потребления по показаниям приборов.
4.1	Холодная вода для нежилых помещений	Распоряжение Комитета по тарифам №422-р от 30.11.2012	22,07	Руб.\куб.м	После регистрации и опломбировании водосчетчиков расчет производится, исходя из фактического потребления по показаниям приборов
5.	Водоотведение холодной и горячей воды для жилых помещений	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №374-р от29.12.2011 (с 01.09.2012) Распоряжение Комитета по тарифам №422-р от 30.11.2012	17,72	Руб.\куб.м	
5.1	Водоотведение холодной и горячей воды для нежилых помещений	Распоряжение Комитета по тарифам №422-р от 30.11.2012	25,65	Руб.\куб.м	

6.	Горячая вода для жилых помещений	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №497-р от 20.12.2001г. (с01.09.2012) Распоряжение Комитета по тарифам №589-р от 20.12.12	70,50	Руб./ куб.м	После регистрации и опломбировании водосчетчиков расчет производится, исходя из фактического потребления по показаниям приборов.
6.1	Горячая вода для нежилых помещений	Распоряжение Комитета по тарифам №589-р от 20.12.12	92,07	Руб.\куб.м	
7.	Отопление для жилых помещений	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №497-р от 20.12.2011 г. (с 01.09.2012) Распоряжение Комитета по тарифам №589-р от 20.12.12	1175,0	Руб/Гкал	Начисления производятся по показаниям приборов учета
7.1	Отопление для нежилых помещений	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №576-р от 20.12.12	1581,01	Руб.\Гкал	Начисления производятся по показаниям приборов учета
8.	Эксплуатационные расходы	Договор	5,15	Руб/кв.м	Работа службы Главного инженера (инженер электрик, теплотехник, инженер по вентиляции, инженер по слаботочным системам) Услуги аварийного обслуживания, обслуживание ОДС, расходные материалы для эксплуатации МКД, обслуживание систем вентиляции, обслуживание программного обеспечения инженерных систем дома.
9.	Электроснабжение для жилых помещений и МОП	Распоряжение Комитета по тарифам Правительства СПб №104-р от 14.05.12	2,09\1,27	Руб/квт-ч	Начисления производятся по показаниям приборов учета, двух тарифный учет
9.1	Электроснабжение для нежилых помещений	Сводные нерегулируемые цены для «иных потребителей», информация на сайте «Энергия Холдинг» (www.enhol.ru)	3.6685	Руб/квт-ч	Начисления производятся по показаниям приборов учета, одно тарифный учет
10.	Обслуживание лифта	Договор	3,10	Руб/кв.м	Только жилые помещения
11.	Текущий ремонт	Договор	2,00	Руб/кв.м	
12.	Вывоз бытовых отходов	Приложение к Распоряжению Комитета по тарифам СПб от 15.08.2012 г №235	3,56	Руб/кв.м	

13.	Телевидение	Договор с ООО «П.А.К.Т.»	110,00	Руб/кварт	
14.	Радио	Договор с ФГУП РС СПб	46,00	Руб/кварт	
15.	Обслуживание переговорно-замочного устройства - ПЗУ	Приложение к Распоряжению Комитета по тарифам СПб от 15.08.2012 г №235	0,53	Руб/кв.м	Только жилые помещения
16.	АППЗ (автоматизированная противопожарная защита)	Приложение к Распоряжению Комитета по тарифам СПб от 15.08.2012 г №235	0,41	Руб/кв.м	
17.	Услуги Сбербанка	Договор	2,00	% от суммы	
18.	Холодная вода общие домовые нужды (ОДН)	Постановление Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г. (вступило в действие с 01.09.2012 г.)	17,72	Руб./куб.м	Расчет по показаниям общедомовых приборов учета
19.	Горячая вода ОДН	Постановление Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г. (вступило в действие с 01.09.2012 г.)	70,50	Руб./куб.м	Расчет по показаниям общедомовых приборов учета
20.	Электроснабжение ОДН	Постановление Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г. (вступило в действие с 01.09.2012 г.)	2,09/1,27	Руб/кВт-ч	Расчет по показаниям общедомовых приборов учета
21.	Охрана	Договор	10,03	Руб/кв.м	3 поста охраны, обслуживание системы видеонаблюдения и шлагбаумов.
22.	Управление многоквартирным домом	Договор	3,22	Руб/кв.м	Услуги паспортной службы, работа финансовой службы, административного отдела, канцелярские расходы, поддержка программного обеспечения, расходы на подготовку и проведение ОСС.
23.	Услуги расчетно-коммунального центра	Договор	11,00	Руб/кварт	

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ДОМОВЛАДЕЛЕЦ

<ФИО>

Винник А. Э.

(Иванова С.М. по доверенности №144 от 01.03. 2013 г.)

(подпись, дата)

Перечень эксплуатационно-коммунальных услуг по техническому обслуживанию и содержанию многоквартирного дома (МКД)
Коммунальные услуги, предоставляемые организациями - поставщиками энергоресурсов:

1. Отопление, горячее водоснабжение – ГУП «ТЭК СПб»
2. Холодное водоснабжение - ГУП «Водоканал».
3. Водоотведение (канализация) - ГУП «Водоканал».
4. Электроснабжение Помещений, электрооборудования инженерных систем; освещение мест общего пользования и придомовой территории – энергоснабжающая организация.

Работы и услуги, необходимые для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и иные функции по содержанию дома:

I. Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов.

1. Работы, выполняемые в отношении всех видов фундаментов:

- проверка соответствия параметров вертикальной планировки территории вокруг здания проектным параметрам. Устранение выявленных нарушений;
- проверка технического состояния видимых частей конструкций с выявлением: признаков неравномерных осадок фундаментов всех типов;
- коррозии арматуры, расслаивания, трещин, выпучивания, отклонения от вертикали в домах с бетонными, железобетонными и каменными фундаментами;
- поражения гнилью и частичного разрушения деревянного основания в домах со столбчатыми или свайными деревянными фундаментами;
- при выявлении нарушений - разработка контрольных шурфов в местах обнаружения дефектов, детальное обследование и составление плана мероприятий по устранению причин нарушения и восстановлению эксплуатационных свойств конструкций;
- проверка состояния гидроизоляции фундаментов и систем водоотвода фундамента. При выявлении нарушений - восстановление их работоспособности;
- определение и документальное фиксирование температуры вечномерзлых грунтов для фундаментов в условиях вечномерзлых грунтов.

2. Работы, выполняемые в зданиях с подвалами:

- проверка температурно-влажностного режима подвальных помещений и при выявлении нарушений устранение причин его нарушения;
- проверка состояния помещений подвалов, входов в подвалы и приямков, принятие мер, исключающих подтопление, захламление, загрязнение и загромождение таких помещений, а также мер, обеспечивающих их вентиляцию в соответствии с проектными требованиями;
- контроль за состоянием дверей подвалов и технических подполий, запорных устройств на них. Устранение выявленных неисправностей.

3. Работы, выполняемые для надлежащего содержания стен многоквартирных домов:

- выявление отклонений от проектных условий эксплуатации, несанкционированного изменения конструктивного решения, признаков потери несущей способности, наличия деформаций, нарушения теплозащитных свойств, гидроизоляции между цокольной частью здания и стенами, неисправности водоотводящих устройств;

- выявление следов коррозии, деформаций и трещин в местах расположения арматуры и закладных деталей, наличия трещин в местах примыкания внутренних поперечных стен к наружным стенам из несущих и самонесущих панелей, из крупноразмерных блоков;

В случае выявления повреждений и нарушений - составление плана мероприятий по инструментальному обследованию стен, восстановлению проектных условий их эксплуатации и его выполнение.

4. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, выявления прогибов, трещин и колебаний;

- выявление наличия, характера и величины трещин в теле перекрытия и в местах примыканий к стенам, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из монолитного железобетона и сборных железобетонных плит;
- выявление наличия, характера и величины трещин, смещения плит одной относительно другой по высоте, отслоения выравнивающего слоя в заделке швов, следов протечек или промерзаний на плитах и на стенах в местах опирания, отслоения защитного слоя бетона и оголения арматуры, коррозии арматуры в домах с перекрытиями и покрытиями из сборного железобетонного настила;
- проверка состояния утеплителя, гидроизоляции и звукоизоляции, адгезии отделочных слоев к конструкциям перекрытия (покрытия);

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

5. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания колонн и столбов многоквартирных домов:

- выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, потери устойчивости, наличия, характера и величины трещин, выпучивания, отклонения от вертикали;
- контроль состояния и выявление коррозии арматуры и арматурной сетки, отслоения защитного слоя бетона, оголения арматуры и нарушения ее сцепления с бетоном, глубоких сколов бетона в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;
- контроль состояния металлических закладных деталей в домах со сборными и монолитными железобетонными колоннами;

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

6. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания балок (ригелей) перекрытий и покрытий многоквартирных домов:

- контроль состояния и выявление нарушений условий эксплуатации, несанкционированных изменений конструктивного решения, устойчивости, прогибов, колебаний и трещин;
- выявление поверхностных отколов и отслоения защитного слоя бетона в растянутой зоне, оголения и коррозии арматуры, крупных выбоин и сколов бетона в сжатой зоне в домах с монолитными и сборными железобетонными балками перекрытий и покрытий;
- выявление коррозии с уменьшением площади сечения несущих элементов, потери местной устойчивости конструкций (выпучивание стенок и поясов балок), трещин в основном материале элементов в домах со стальными балками перекрытий и покрытий;

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

7. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыш многоквартирных домов:

- проверка кровли на отсутствие протечек;
- проверка молниезащитных устройств, заземления мачт и другого оборудования, расположенного на крыше;
- выявление деформации и повреждений несущих кровельных конструкций, антисептической и противопожарной защиты деревянных конструкций, креплений элементов несущих конструкций крыши, водоотводящих устройств и оборудования, слуховых окон, выходов на крыши, ходовых досок и переходных мостиков на чердаках, осадочных и температурных швов, водоприемных воронок внутреннего водостока;
- проверка состояния защитных бетонных плит и ограждений, фильтрующей способности дренирующего слоя, мест опирания железобетонных коробов и других элементов на эксплуатируемых крышах;
- контроль состояния оборудования или устройств, предотвращающих образование наледи и сосулек;
- осмотр потолков верхних этажей домов с совмещенными (бесчердачными) крышами для обеспечения нормативных требований их эксплуатации в период продолжительной и устойчивой отрицательной температуры наружного воздуха, влияющей на возможные промерзания их покрытий;
- проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
- проверка и при необходимости очистка кровли от скопления снега и наледи;
- проверка и при необходимости восстановление защитного окрасочного слоя металлических элементов, окраска металлических креплений кровель антикоррозийными защитными красками и составами;

- проверка и при необходимости восстановление насыпного пригрузочного защитного слоя для эластомерных или термопластичных мембран балластного способа соединения кровель;
- проверка и при необходимости восстановление пешеходных дорожек в местах пешеходных зон кровель из эластомерных и термопластичных материалов;
- проверка и при необходимости восстановление антикоррозионного покрытия стальных связей, размещенных на крыше и в технических помещениях металлических деталей;

При выявлении нарушений, приводящих к протечкам, - незамедлительное их устранение. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

8. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания лестниц многоквартирных домов:

- выявление деформации и повреждений в несущих конструкциях, надежности крепления ограждений, выбоин и сколов в ступенях;
- выявление наличия и параметров трещин в сопряжениях маршевых плит с несущими конструкциями, оголения и коррозии арматуры, нарушения связей в отдельных проступях в домах с железобетонными лестницами;

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

9. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания фасадов многоквартирных домов:

- выявление нарушений отделки фасадов и их отдельных элементов, ослабления связи отделочных слоев со стенами, нарушений сплошности и герметичности наружных водостоков;
- контроль состояния и работоспособности подсветки информационных знаков, входов в подъезды (домовые знаки и т.д.);

- выявление нарушений и эксплуатационных качеств несущих конструкций, гидроизоляции, элементов металлических ограждений на балконах, лоджиях и козырьках;

- контроль состояния и восстановление или замена отдельных элементов крылец и зонтов над входами в здание, в подвалы и над балконами;

- контроль состояния и восстановление плотности притворов входных дверей, самозакрывающихся устройств (доводчики, пружины), ограничителей хода дверей (остановы);

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

10. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания перегородок в многоквартирных домах:

- выявление зыбкости, выпучивания, наличия трещин в теле перегородок и в местах сопряжения между собой и с капитальными стенами, перекрытиями, отопительными панелями, дверными коробками, в местах установки санитарно-технических приборов и прохождения различных трубопроводов;
- проверка звукоизоляции и огнезащиты;

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

11. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания внутренней отделки многоквартирных домов, - проверка состояния внутренней отделки. При наличии угрозы обрушения отделочных слоев или нарушения защитных свойств отделки по отношению к несущим конструкциям и инженерному оборудованию - устранение выявленных нарушений.

12. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания полов помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

проверка состояния основания, поверхностного слоя.

при выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

13. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме:

- проверка целостности оконных и дверных заполнений, плотности притворов, механической прочности и работоспособности фурнитуры элементов оконных и дверных заполнений в помещениях, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

При выявлении нарушений в отопительный период - незамедлительный ремонт. В остальных случаях - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

II. Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

14. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания мусоропроводов многоквартирных домов:

- проверка технического состояния и работоспособности элементов мусоропровода; при выявлении засоров - незамедлительное их устранение; чистка, промывка и дезинфекция загрузочных клапанов стволов мусоропроводов, мусоросборной камеры и ее оборудования;

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

15. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем вентиляции и дымоудаления многоквартирных домов:

- техническое обслуживание и сезонное управление оборудованием систем вентиляции и дымоудаления, определение работоспособности оборудования и элементов систем; контроль состояния, выявление и устранение причин недопустимых вибраций и шума при работе вентиляционной установки;

- проверка утепления теплых чердаков, плотности закрытия входов на них; устранение неплотностей в вентиляционных каналах и шахтах, устранение засоров в каналах, устранение неисправностей шиберов и дроссель-клапанов в вытяжных шахтах, зонтов над шахтами и дефлекторов, замена дефективных вытяжных решеток и их креплений;

- контроль и обеспечение исправного состояния систем автоматического дымоудаления;

сезонное открытие и закрытие калорифера со стороны подвода воздуха;

контроль состояния и восстановление антикоррозионной окраски металлических вытяжных каналов, труб, поддонов и дефлекторов;

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

16. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания индивидуальных тепловых пунктов в многоквартирных домах:

- проверка исправности и работоспособности оборудования, выполнение наладочных и ремонтных работ на индивидуальных тепловых пунктах в многоквартирных домах;

постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности оборудования;

- гидравлические и тепловые испытания оборудования индивидуальных тепловых пунктов;

- работы по очистке теплообменного оборудования для удаления накипно-коррозионных отложений;

- проверка работоспособности и обслуживание устройства водоподготовки для системы горячего водоснабжения.

При выявлении повреждений и нарушений - разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ.

17. Общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах:

- проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, автоматических регуляторов и устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета, расширительных баков и элементов, скрытых от постоянного наблюдения (разводящих трубопроводов и оборудования на чердаках, в подвалах и каналах);

- постоянный контроль параметров теплоносителя и воды (давления, температуры, расхода) и незамедлительное принятие мер к восстановлению требуемых параметров отопления и водоснабжения и герметичности систем;

- контроль состояния и замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);

- восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

- контроль состояния и незамедлительное восстановление герметичности участков трубопроводов и соединительных элементов в случае их разгерметизации;

- контроль состояния и восстановление исправности элементов внутренней канализации, канализационных вытяжек, внутреннего водостока, дренажных систем и дворовой канализации;

- переключение в целях надежной эксплуатации режимов работы внутреннего водостока, гидравлического затвора внутреннего водостока;

- промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе;

- промывка систем водоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

18. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах:

- испытания на прочность и плотность (гидравлические испытания) узлов ввода и систем отопления, промывка и регулировка систем отопления;

- проведение пробных пусконаладочных работ (пробные топки);

- удаление воздуха из системы отопления;

- промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

19. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания электрооборудования, радио- и телекоммуникационного оборудования в многоквартирном доме:

- проверка заземления оболочки электрокабеля, оборудования (насосы, щитовые вентиляторы и др.), замеры сопротивления изоляции проводов, трубопроводов и восстановление цепей заземления по результатам проверки;

- проверка и обеспечение работоспособности устройств защитного отключения;

техническое обслуживание и ремонт силовых и осветительных установок, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего противопожарного водопровода, лифтов, установок автоматизации котельных, бойлерных, тепловых пунктов, элементов молниезащиты и внутридомовых электросетей, очистка клемм и соединений в групповых щитках и распределительных шкафах, наладка электрооборудования;

- контроль состояния и замена вышедших из строя датчиков, проводки и оборудования пожарной и охранной сигнализации.

20. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

- организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

- обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

- обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

- обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования.

III. Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме

21. Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме:

- сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;

- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек;

- мытье окон;

- очистка систем защиты от грязи (металлических решеток, ячеистых покрытий, прямков, текстильных матов);

- проведение дератизации и дезинфекции помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, дезинфекция септиков, дворовых туалетов, находящихся на земельном участке, на котором расположен этот дом.

22. Работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее - придомовая территория), в холодный период года:

- очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

- сдвигание свежеснегавшего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

- очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

- очистка придомовой территории от наледи и льда;

- очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

23. Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

- подметание и уборка придомовой территории;
- очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;
- уборка и выкашивание газонов;
- прочистка ливневой канализации;
- уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приямка.

24. Работы по обеспечению вывоза бытовых отходов, в том числе откачке жидких бытовых отходов:

- незамедлительный вывоз твердых бытовых отходов при накоплении более 2,5 куб. метров;
- вывоз жидких бытовых отходов из дворовых туалетов, находящихся на придомовой территории;
- вывоз бытовых сточных вод из септиков, находящихся на придомовой территории;
- организация мест накопления бытовых отходов, сбор отходов I - IV классов опасности (отработанных ртутьсодержащих ламп и др.) и их передача в специализированные организации, имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию и размещению таких отходов.

25. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности - осмотры и обеспечение работоспособного состояния пожарных лестниц, лазов, проходов, выходов, систем аварийного освещения, пожаротушения, сигнализации, противопожарного водоснабжения, средств противопожарной защиты, противодымной защиты.

26. Обеспечение устранения аварий в соответствии с установленными предельными сроками на внутримдомовых инженерных системах в многоквартирном доме, выполнения заявок населения.

27. Организация приема и оформление документов для регистрационного учета по месту жительства и выдача информационных справок.

28. Предоставление услуг телефонной связи и провайдера (Интернет).

29. Организация надлежащего использования общего имущества третьими лицами, в соответствии с решениями общего собрания собственников квартир (помещений).

30. Организация видеонаблюдения в местах общего пользования и на придомовой территории, в соответствии с решениями общего собрания собственников квартир (помещений).

31. Организация охраны общественного порядка на придомовой территории и контроля доступа в места общего пользования.

32. Организация дворовой парковки автомобильного транспорта.

Периодичность выполнения работ по техническому обслуживанию и содержанию общего имущества Дома и внутриквартирного оборудования, выполняемых по настоящему Договору, определяется нормативами Госэнергонадзора, Государственной противопожарной службы, Государственной санитарно-эпидемиологической службы и другими нормативными актами.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

**ДОМОВЛАДЕЛЕЦ
<ФИО>**

Винник А. Э.

(Иванова С.М. по доверенности №144
от 01.03. 2013 г.)

(подпись, дата)

Порядок учета объема (количества) потребленных коммунальных услуг по индивидуальным приборам учета (далее – Порядок)

(а) Стороны пришли к соглашению, что для контроля индивидуального потребления энергоресурсов (электроэнергии, холодной и горячей воды, а также водоотведения сточных вод) в Помещении будут использоваться индивидуальные приборы учета (далее – счетчики, приборы учета).

(б) Учет энергоресурсов будет производиться по счетчикам с момента подписания акта-приема передачи квартиры, а также пломбировки счетчиков и фиксации их начальных показаний представителем Управляющей организацией и Домовладельца. В ином случае стоимость энергоресурсов по электро-, водоснабжению и водоотведения будет определяться без учета показаний счетчиков, исходя из норм потребления и тарифов, установленных законодательством.

(в) Сведения о наличии и типе счетчиков, дата и место их установки (введения в эксплуатацию), дата опломбирования счетчиков, а также установленный срок проведения очередной поверки, на момент заключения Договора предоставлены Домовладельцем и указаны в приложении № 1 Порядку.

Порядок учета объема (количества) потребленных энергоресурсов:

1. Домовладелец ежемесячно в период с 23-го по 25-е число текущего месяца снимает показания счетчиков и не позднее 26-го числа текущего месяца передает Управляющей организации Справку о потреблении энергоресурсов по форме приложения № 2 к Порядку, содержащую следующие сведения:

- Показания счетчиков (электроэнергии, ГВС и ХВС) с указанием даты снятия показаний;
- Адрес, по которому сняты показания;
- Фамилию, имя, отчество, подпись плательщика (Домовладельца).

2. Справка, предусмотренная п. 1 Порядка предоставляется Домовладельцем в диспетчерскую службу Управляющей организации, по адресу: Кузнецова пр., дом 11, корпус 1, помещение диспетчерской службы, через сайт www.yit-service.ru или по тел.: 677-70-06 единой диспетчерской службы.

с фиксацией факта предоставления справки в Журнал учета справок о расходе энергоресурсов.

3. Один раз в полгода проводится проверка достоверности предоставления Домовладельцем сведений о показаниях счетчиков путем сверки их с показаниями соответствующего счетчика на момент проверки.

4. Проверка, указанная в п. 3 Порядка, производится в следующем порядке:

(а) Управляющая организация направляет Домовладельцу способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения, или вручает под роспись письменное извещение с предложением сообщить об удобных для Домовладельца дате (датах) и времени допуска представителей Управляющей организации для совершения проверки и разъяснением последствий бездействия Домовладельца или его отказа в допуске представителей Управляющей организации к приборам учета;

(б) Домовладелец обязан в течение 7 календарных дней со дня получения указанного извещения сообщить Управляющей организацией способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Управляющей организацией, об удобных для Домовладельца дате (датах) и времени в течение последующих 10 календарных дней, когда Домовладелец может обеспечить допуск представителей Управляющей организации в Помещение для проведения проверки. Если Домовладелец не может обеспечить допуск представителей Управляющей организации в Помещение по причине временного отсутствия, то он обязан сообщить Управляющей организации об иных возможных дате (датах) и времени допуска для проведения проверки;

(в) при невыполнении Домовладельцем обязанности, указанной в абзаце (в) настоящего пункта, Управляющая организация повторно направляет Домовладельцу письменное извещение в порядке, указанном в абзаце (а) настоящего пункта, а Домовладелец обязан в течение 7 календарных дней со дня получения такого извещения сообщить Управляющей организации способом, позволяющим определить дату получения такого сообщения Управляющей организацией, информацию, указанную в абзаце (б) пункта;

(г) Управляющая организация в согласованные с Домовладельцем в соответствии с абзацем (б) или (в) настоящего пункта дату и время обязан провести проверку и составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта Домовладельцу. Акт проверки подписывается представителем Управляющей организации и Домовладельцем, а в случае отказа Домовладельца от подписания акта – представителем Управляющей организации и двумя незаинтересованными лицами;

(д) если Домовладелец не ответил на повторное уведомление Управляющей организации, либо 2 и более раза не допустил представителей Управляющей организации в Помещение в согласованные Домовладельцем дату и время и при этом в отношении Домовладельца у Управляющей организации отсутствует информация о его временном отсутствии в Помещении, Управляющая организация составляет акт об отказе в допуске к прибору учета. Акт об отказе в допуске Управляющей организации к приборам учета, расположенным в Помещении, подписывается представителем Управляющей организации и Домовладельцем, а в случае отказа Домовладельца от подписания акта – представителем Управляющей организации и двумя незаинтересованными лицами. В акте указываются дата и время прибытия представителя Управляющей организации для проведения проверки, причины отказа Домовладельца в допуске к приборам учета (если Домовладелец заявил о таких причинах), иные сведения, свидетельствующие о действиях (бездействии) Домовладельца, препятствующих в проведении проверки. Управляющая организация обязан передать 1 экземпляр акта Домовладельцу;

(е) Управляющая организация обязана в течение 10 дней после получения от Домовладельца, в отношении которого оставлен акт об отказе в допуске к прибору учета, заявления о готовности допустить представителей Управляющей организации в Помещение для проверки провести проверку, составить акт проверки и передать 1 экземпляр акта Домовладельцу. Акт проверки подписывается представителем Управляющей организации и Домовладельцем, а в случае отказа Домовладельца от подписания акта – представителем Управляющей организации и двумя незаинтересованными лицами.

5. Объем канализируемых сточных вод определяется как сумма изменений в показаниях счетчиков горячей и холодной воды.

6. При непредставлении Домовладельцем показаний индивидуальных приборов учета более 3 месяцев подряд, Управляющая организация проводит проверку, указанную в п. 2 Порядка и снимает показания приборов.

7. Ремонт, метрологическая поверка и замена (в случае необходимости) счетчиков осуществляется за счет средств Домовладельца.

8. Домовладелец несет ответственность за исправность и целостность счетчиков, а так же пломб на них. Домовладелец обязан немедленно сообщать Управляющей организации обо всех неисправностях и нарушениях в работе счетчиков, о срыве или нарушении целостности пломб на них, а так же зафиксировать выявленные нарушения двусторонним Актом.

9. В случае изменения сведений, указанных в абзаце (в) Преамбулы Порядка, Домовладелец обязан в срок не позднее 10 (Десяти) дней с момента изменения указанных сведений, предоставить измененные сведения Управляющей организации по форме приложения № 1 к Порядку. Приложения:

1. Сведения об индивидуальных приборах учета в Помещении;
2. Форма справки о расходе энергоресурсов.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

**ДОМОВЛАДЕЛЕЦ
<ФИО>**

Винник А. Э.
(Иванова С.М. по доверенности №144
от 01.03. 2013 г.)

(подп
ись, дата)

Приложение № 1 к Порядку учета объема (количества) потребленных коммунальных услуг по индивидуальным приборам учета.

Сведения об индивидуальных приборах учета в Помещении

Электричество:

Номер (при наличии): _____;

Тип: _____;

Дата и место установки (ведения в эксплуатацию): _____;

Дата опломбирования: _____;

Срок проведения очередной поверки: _____.

Холодное водоснабжение:

Номер (при наличии): _____;

Тип: _____;

Дата и место установки (ведения в эксплуатацию): _____;

Дата опломбирования: _____;

Срок проведения очередной поверки: _____.

Номер (при наличии): _____;

Тип: _____;

Дата и место установки (ведения в эксплуатацию): _____;

Дата опломбирования: _____;

Срок проведения очередной поверки: _____.

Горячее водоснабжение:

Номер (при наличии): _____;

Тип: _____;

Дата и место установки (ведения в эксплуатацию): _____;

Дата опломбирования: _____;

Срок проведения очередной поверки: _____.

Номер (при наличии): _____;

Тип: _____;

Дата и место установки (ведения в эксплуатацию): _____;

Дата опломбирования: _____;

Срок проведения очередной поверки: _____.

(подпись, Ф.И.О. Домовладельца, дата)

Приложение № 2 к Порядку учета объема (количества) потребленных коммунальных услуг по индивидуальным приборам учета.

Форма Справки о расходе энергоресурсов

<p align="center">Справка О расходе энергоресурсов Квартиры № _____</p> <p>по адресу: ул. _____, дом _____ корпус _____</p> <p>Собственник _____</p>			<p align="center">Справка О расходе энергоресурсов Квартиры № _____</p> <p>по адресу: ул. _____, дом _____ корпус _____</p> <p>Собственник _____</p>		
Электричество			Электричество		
Дата	T1	T2	День	T1	T2
На 01.12.20__			На 01.12.20__		
На 01.01.20__			На 01.01.20__		
Холодная вода			Холодная вода		
На 01.12.20__			На 01.12.20__		
На 01.01.20__			На 01.01.20__		
Горячая вода			Горячая вода		
На 01.12.20__			На 01.12.20__		
На 01.01.20__			На 01.01.20__		
<p>Примечание: левая часть остается у собственника Собственник _____ Подпись _____</p>			<p>Примечание: правая часть сдается в УК Собственник _____ Подпись _____</p>		

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

**ДОМОВЛАДЕЛЕЦ
<ФИО>**

_____ **Винник А. Э.**
(доверенность № _____ от _____ 2013 г.)

_____ (подпись, дата)

ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
По проведению ремонтно-строительных работ

Санкт-Петербург

<ДатаДоговора>

Я, <ФИО>

<Паспорт>

Зарегистрирован по адресу: <Прописка>

Владелец квартиры № <НомерКвартиры> по адресу: <Адрес>

Договор № <НомерДоговора> от <ДатаДоговора>

Свидетельство о государственной регистрации права <Свидетельство Регистрации>

обязуюсь при производстве ремонтно-строительных работ в Помещении соблюдать следующие правила:

1. Не производить ремонтно-строительные работы по перепланировке и/или переустройству в Помещении без утверждения МВК и согласованного проекта, выполненного организацией, имеющей необходимые лицензии и/или допуски, в соответствии с действующим законодательством.

2. Ремонтно-строительные работы в Помещении производить силами организаций и/или специалистов, имеющих необходимые лицензии и/или допуски.

3. При выполнении ремонтно-строительных и отделочных работ в Помещении посторонними лицами заранее уведомить об этом Управляющую организацию с указанием их паспортных данных.

4. Соблюдать требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства, бережно относиться к местам общего пользования.

5. При проведении ремонтно-строительных работ предъявить скрытые работы и подписать в службе эксплуатации Акт на скрытые работы (электромонтажные и сантехнические работы).

6. В случаях изменения проекта электрических сетей Помещения и/или изменения выделенной мощности, представить в службу эксплуатации разрешительные документы, выданные службами Энергонадзора.

7. При изменении системы отопления и замене приборов отопления предварительно согласовать изменения с Управляющей организацией.

8. Предоставить доступ представителям Управляющей организации для проверки инженерных систем (ХВС, ГВС, отопление, энергоснабжение, вентиляция) после проведения ремонтно-строительных работ, затрагивающих инженерные системы.

9. Не производить изменения в системе вентиляции.

10. Не производить установку выносного блока системы кондиционирования на фасадную часть здания.

11. По завершении работ по чистовой отделке Помещения восстановить систему противопожарной сигнализации (установить и подключить датчики).

12. Остекление лоджий и/или балконов производить только на основании согласованного в установленном порядке проекта с уведомлением службы эксплуатации.

13. Не складировать строительный и бытовой мусор на переходных балконах, лестницах, лифтовых холлах.

14. Не проводить шумные работы с 20 до 9 часов в будние дни, с 18 до 10 часов в выходные дни.

ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ПРЕДУСМОТРЕННОЙ ДЕЙСТВУЮЩИМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ

ПРЕДУПРЕЖДЕН

(подпись, Ф.И.О. Домовладельца, дата)

Система охраны дома и придомовой территории в ЖК «Тринити»

Стороны пришли к соглашению о том, что с целью обеспечения безопасности и сохранности общего имущества, а также поддержания порядка в местах общего пользования необходимо организовать систему охраны, для чего:

1. Управляющая компания берет на себя организацию следующей системы охраны:
 - 1.1. Охрана жилого комплекса осуществляется методом наблюдения с использованием технических средств охраны, патрулирования придомовой территории и периодических обходов мест общего пользования.
 - 1.2. Организуемые посты охраны:
 - 1.2.1. Пост видеонаблюдения и технического контроля:
Круглосуточный пост охраны, осуществляющий мониторинг видеоизображений, работающий в интересах ЖК «Тринити».
 - 1.2.2. Посты патрулирования:
 - Два круглосуточных подвижных поста.
2. Основными задачами охраны являются:
 - Обеспечение общественного порядка в ЖК и на прилегающей территории, выявление, предупреждение и пресечение противоправных действий в отношении жителей ЖК и общедолевого имущества;
 - Пресечение попыток несанкционированного проникновения в многоквартирные дома посторонних лиц;
 - Пресечение административных правонарушений на территории ЖК;
 - Незамедлительное реагирование на обращения жителей, в пределах своей компетенции, при необходимости - оказание помощи, а также вызов представителей полицейских органов, скорой помощи, МЧС и т.д.;
 - Круглосуточное патрулирование территории ЖК;
 - Периодические обходы МОП;
 - Осуществление круглосуточного видеонаблюдения за охраняемым объектом;
 - Взаимодействие с территориальными органами полиции и ГИБДД.
3. Управляющая организация и/или привлечённое охранное предприятие не несут ответственности за сохранность имущества Домовладельца и проживающих с ним лиц.
4. Домовладелец дает согласие на организацию охраны и включение затрат на охрану в соответствии с Приложением 2 к Договору (Тарифы) и оплачивает расходы Управляющей компании, в соответствии с установленным тарифом.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ДОМОВЛАДЕЛЕЦ
<ФИО>

Винник А. Э.
(Иванова С.М. по доверенности №144
от 01.03. 2013 г.)

(подпись, дата)

Система видеонаблюдения в ЖК «Тринити»

Стороны пришли к соглашению о том, что с целью обеспечения безопасности и сохранности общего имущества, а также поддержания порядка в местах общего пользования необходимо организовать систему видеонаблюдения, для чего:

1. Управляющая компания, за счёт целевого взноса оплаченного собственниками жилых и нежилых помещений, берет на себя организацию следующей системы видеонаблюдения:

1.1. Аппаратно-программный комплекс видеонаблюдения:

- на базе ПК промышленного исполнения с ПО «Интеллект», с возможностью хранения информации видеоизображения на срок до 14 дней, ПК оператора видеонаблюдения, а также цифровые и аналоговые камеры видеонаблюдения в количестве 37 шт.

1.2. Обеспечить возможность круглосуточного видеонаблюдения на рабочем месте круглосуточного поста охраны ЖК «Тринити» видеоизображений жилых домов по адресу:

г.Санкт-Петербург, Красносельский район, ул. Кузнецова, дом 11, корпус №№ 1, 2, 3.

1.3. Обеспечить следующие функциональные возможности системы видеонаблюдения:

- Наблюдение за входящими в подъезды ЖК;
- Наблюдение за входящими в лифтовые холлы;
- Наблюдение за запасными выходами с жилых секций ЖК;
- Наблюдение за лифтами;
- Наблюдение за внутренней придомовой территорией.

2. Домовладелец дает согласие на организацию системы видеонаблюдения и включение затрат на её обслуживание в соответствии с Приложением 2 к Договору (Тарифы) и оплачивает расходы Управляющей компании, в соответствии с установленным тарифом.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

**ДОМОВЛАДЕЛЕЦ
<ФИО>**

Винник А. Э.
(Иванова С.М. по доверенности №144
от 01.03. 2013 г.)

(подпись, дата)

Состав общего имущества многоквартирного дома по адресу:
г. Санкт-Петербург, Кузнецова проспект, дом 11, корпус 1
(согласно справке ПИБ №1775 от 19.12.2012 г.)

№, п/п	Наименование помещения	Номер по справке ПИБ	Площадь, кв.м
1	Электрощитовая	1-Н	13,1
2	Мусоросборник	2-Н	5,6
3	Охрана (с санузлом)	3-Н	6,5
4	Комната уборочного инвентаря	4-Н	4,4
5	Машинное отделение	12-Н	21,2
6	Помещение для пож. насосов	13-Н	9,3
7	Ком.ин. эл.	14-Н	10,0
8	Ком.ин. плотника	15-Н	10,0
9	Водомерный узел	16-Н	27,2
10	Насосная станция	17-Н	22,8
11	Кабельная	18-Н	21,9
12	ИТП (жил)	19-Н	24,8
13	ИТП (встр)	20-Н	22,4
14	Диспетчерская	6-Н	13,9
15	Кроме того, (необорудованный подвал, технический этаж, лестничные клетки и пр.):		1947,8
16	Лестничные клетки	1ЛК	1593,3
17	Необорудованный подвал		354,5
18	Кроме того, площадь балконов, лоджий, веранд и террас с понижающим коэффициентами		42,5

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

ДОМОВЛАДЕЛЕЦ

<ФИО>

Винник А. Э.

(Иванова С.М. по доверенности №144
от 01.03. 2013 г.)

(подпись, дата)

Приложение №9
К договору № <НомерДоговора> от <ДатаДоговора>

**Регламент санитарного содержания придомовой территории и мест
общего пользования**

Уборка мест общего пользования (МОП)	
Наименование	Периодичность
Влажная уборка площадок и маршей 1-го этажа.	6 раз в неделю (понедельник-пятница 2 раза в день, сб. - раз в день)
Мытьё лестничных, этажных площадок и маршей выше 1-ого этажа (включая пожарную лестницу)	2 раза в неделю
Влажное подметание перед клапанами мусоропроводов	3 раза в неделю
Мытье пола кабины лифта	6 раз в неделю
Влажная протирка стен, дверей лифта	6 раз в неделю
Влажная протирка плафонов, и потолков кабины лифта	2 раза в месяц
Мытье площадки перед входом в подъезд (летом)	2 раза в неделю
Влажная протирка входных дверей	6 раз в неделю
Влажная протирка дверей переходных лоджий	1 раз в неделю
Влажная протирка стен, плафонов потолков и т.п.	1 раз в месяц
Влажная протирка подоконников и отопительных приборов	1 раз в 3 месяца
Контрольная уборка (удаление локальных загрязнений)	6 дней в неделю по мере необходимости
Уборка вспомогательных помещений (офисы)	2 раза в неделю
Влажная уборка переходных лоджий (летом) Уборка снега (зимой)	еженедельно
Уборка служебных санузлов	По мере необходимости
Мытье фасада входных крылец	2 раза в год
Вынос мусора с этажных и лестничных площадок	По заданию управляющего за дополнительную почасовую оплату

Уборка придомовой территории	
Наименование	Периодичность
Зимняя уборка	
Подметание снега (ручное)	По необходимости (6 дней в неделю)
Подметание снега (механизированное) - по отдельному соглашению	По необходимости (при высоте снега более 8-х см)
Пескопосыпка ручная	По необходимости (6 дней в неделю)
Сдвигание снега	По необходимости (6 дней в неделю)
Сбрасывание снега и льда с крыши крылец	По высоте снега более 5 см, при наличии льда, по необходимости
Вывоз (складирование) снега	По необходимости
Уборка урн	6 раз в неделю
Летняя уборка	
Подметание территории	6 дней в неделю
Механизированная уборка территории (подметание), поливка ручным способом	При необходимости (но не более 2-х раз в месяц)
Уборка и поливка газонов, зеленых насаждений	При необходимости (но не более 3-х раз в неделю)
Выкашивание газонов (при высоте травы более 5 см до 2 см)	Не реже 1 раза в неделю
Уборка скошенной травы	После покоса (не позднее следующего дня)
Очистка газонов от опавшей листвы	При необходимости (5 раз в неделю)
Уборка контейнерных площадок	6 раз в неделю
Уборка урн	6 раз в неделю
Помывка фасадов на уровне 1,5 м от поверхности земли	2 раза в год

Комментарии:

1. Мусор будет выбрасываться в наружные контейнеры, предоставленные управляющей компанией.
2. По необходимости означает - при наличии снега, льда (наледи), мусора, сухости грунта.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

**ДОМОВЛАДЕЛЕЦ
<ФИО>**

_____ **Винник А. Э.**

(Иванова С.М. по доверенности №144
от 01.03. 2013 г.)

_____ (подпись, дата)

**ДОГОВОР № <НомерДоговора>/1
на вывоз строительного мусора**

Санкт-Петербург <ДатаДоговора>
Г-н (жа) <ФИО>, являющийся владельцем квартиры (нежилого помещения) №<НомерКвартиры> в доме по адресу: <Адрес>, именуемый (ая) в дальнейшем «Домовладелец», с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «ЮИТ Сервис» в лице Генерального директора Винник Аллы Эмильевны, именуемое в дальнейшем «Управляющая организация», с другой стороны, а вместе именуемые «Стороны», в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. По настоящему договору Управляющая организация обязуется выполнить работы по сверхнормативной уборке территории, прилегающей к вышеуказанному дому, связанной с первичной отделкой Квартиры Домовладельцем (уборка строительного мусора), а Домовладелец обязуется оплатить эти работы.
2. Управляющая организация вправе привлекать третьих лиц для исполнения обязательств по настоящему договору.
3. Управляющая организация обязана проинформировать Домовладельца о месте складирования образующихся в связи с отделкой Квартиры отходов.
4. Управляющая организация обязана приступить к выполнению обязательств по настоящему договору с момента внесения домовладельцем платежа за сверхнормативную уборку территории.
5. Стоимость работ по настоящему договору составляет _____ (_____ тысячи) рублей, в том числе НДС 18%, руб.
6. Домовладелец обязан осуществить оплату по настоящему договору в срок не позднее 1 (одного) дня со дня подписания настоящего договора.
7. Домовладелец обязуется обеспечить складирование мусора, образовавшегося в связи с отделкой Квартиры в специально отведенном для этого месте.
8. Домовладелец вправе проверять ход и качество выполняемой работы по настоящему договору.
9. Работы считаются выполненными и принятыми Домовладельцем с момента подписания акта о выполненных работах. В случае не подписания акта о выполненных работах Домовладельцем в течение 3-х дней с момента уведомления о выполненных работах, Управляющая организация подписывает акт в одностороннем порядке и работы считаются принятыми Домовладельцем.
10. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.
11. Споры и разногласия по настоящему договору разрешаются по согласованию сторон, а при недостижении согласия в суде общей юрисдикции или третейским судом при Ассоциации управляющих недвижимостью (адрес для корреспонденции: г. Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д.64, лит.Д, пом. 321) по выбору истца.
12. Договор составлен в 2-х экземплярах, по одному для каждой из сторон.
13. Адреса и реквизиты сторон:

**УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ООО «ЮИТ Сервис»**

Адрес: 197374, Санкт-Петербург, Приморский пр., д. 54, корп. 1, лит. А
ИНН 7814422759
Р/сч. № 40702810801100010450
в Санкт-Петербургском филиале ОАО "НОРДЕА БАНК" г. Санкт-Петербург, корреспондентский счет № 30101810900000000868, БИК 044030868
ОКПО 89007704
КПП 781401001
ОГРН 1089848022967
ОКВЭД 70.32 40.2 40.30.14 40.30.4 40.30.5
45.2 45.21.4 45.21.6 45.21.7 45.22 45.3 45.31
45.32 45.33 45.34 70.32.1 70.32.2

**ДОМОВЛАДЕЛЕЦ:
<ФИО>**

Паспорт: <Паспорт>
Зарегистрирован: <Прописка>
Адрес для корреспонденции: <ФактПроживание>
Тел. дом: <ТелДом>
Тел. моб.: <ТелМоб>

(подпись)

А.Э.Винник

(Иванова С.М. по доверенности №144
от 01.03. 2013 г.)